



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA
PROVINCIA DI CAGLIARI

20894
Prot. n. del 30/05/06

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 24/05/2006 Deliberazione n. 43

OGGETTO: APPROVAZIONE "LINEE GUIDA GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO SENZA EVENTUALI VARIANTI SOSTANZIALI"

L'anno duemilasei, addì ventiquattro del mese di Maggio alle ore 19.20 nella sala Consiliare del Comune di Via Eligio Porcu, convocato dal Presidente con avvisi scritti, a termini dell'art.3 del Regolamento, è riunito in seduta Pubblica, in prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

CONSIGLIERI	PRESENTE	CONSIGLIERI	PRESENTE
MELIS Carlo	SI	MARINI Gabriele	SI
ANGIUS Federica	SI	MAZZUZZI Francesca	SI
ANGIUS Romina	SI	MURGIA Mario	SI
CANU Marco	SI	MURGIONI Rita	SI
CAREDDA Roberto	SI	NAITANA Vincenzo	SI
CARTA Luisa	SI	ORRU' Gabriele	SI
COCCO Dino	SI	PORCEDDU Alfredo	SI
DE CAMPUS Giancarlo	SI	RUGGERI Luigi	SI
DESSI' Alfredo	SI	SARRITZU Graziano	SI
DESSI' Emanuele	SI	SARRITZU Guido	SI
FARRIS Maurizio	SI	SARRITZU Luisella	SI
GITANI Cristian	SI	SCARPA Ugo	SI
INZAINA Giovanni Maria	SI	SECCI Stefano	SI
LOBINA Antonio	SI	STOCCHINO Giuseppe	SI
MARCI Raffaele	SI	TOCCO Giovanni	SI
MARIANI Roberto	SI		

PRESENTI: 31
ASSENTI: 0

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio Comunale MELIS Carlo, ed assiste il Segretario Generale Dott. Renzo SERRA.

Il Presidente nomina scrutatori i Sigg. Consiglieri ANGIUS Romina, MURGIONI Rita, SCARPA Ugo.

64

IL PRESIDENTE

dà la parola all'Assessore all'Urbanistica Vittorio Falchi che relaziona sull'argomento; aperta la discussione, dopo gli interventi dei consiglieri Lobina, Murgia, Mariani, Scarpa, Marini, Secci, Ruggeri, riportati integralmente nel resoconto di seduta, dà lettura di un emendamento a firma dei capigruppo, sostitutivo dell'art.6 delle "linee guida generali P.R.U":

6. LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DEI VOLUMI ABUSIVI NON SANABILI IN QUANTO IN CONTRASTO CON IL PIANO DI RISANAMENTO ADOTTATO.

Ai sensi dell L.47/85, L.724/94, L.326/03 e s.m.i., per le opere abusive non sanabili in quanto in contrasto con i P.R.U. adottati si può evidenziare la seguente casistica:

a) presentazione e approvazione di un'eventuale variante minimale e non sostanziale redatta in applicazione del metodo perequativo, senza inficiare gli altri lotti fondiari e gli standard di piano, che renda sanabili i volumi in oggetto;

b) i fabbricati non sanabili e non demoliti dal proprietario verranno, con espressa volontà del consiglio comunale, acquisiti al patrimonio comunale nel rispetto della normativa vigente in materia.

Il Presidente mette in votazione l'emendamento, che viene approvato all'unanimità (28 favorevoli su 28 presenti, assenti De Campus, Dessì Emanuele, Sarritzu Guido).

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione n° 9 del 11.01.2000 è stato definitivamente approvato il Piano Urbanistico Comunale;

CHE il Piano Urbanistico Comunale prevede alcune aree del territorio nelle quali sono presenti i Piani di Risanamento Urbanistico così come definiti dall'art. 32 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23;

CHE ai sensi del comma 2 dell'art. 32 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 *i proprietari di immobili abusivi e di superfici non edificate ricadenti all'interno del perimetro dei Piani possono riunirsi in consorzio volontario per partecipare all'attuazione dei Piani di Risanamento attraverso apposita convenzione da stipularsi con il Comune nei modi previsti per i piani attuativi di iniziativa privata;*

CHE dunque per l'attuazione di tali Piani da parte dei consorzi è necessario dare degli indirizzi generali univoci che valgano per tutti i Piani di Risanamento;

VISTE le linee guida generali per l'attuazione dei Piani di Risanamento Urbanistici redatte dagli uffici;

PRESO ATTO che le stesse sono state regolarmente licenziate dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 04.05.2006;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 dal dirigente del settore Urbanistica;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss. mm. ed ii.;

VISTA la legge 16 agosto 1967, n. 765;

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

VISTA L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss. mm. ed ii.;

VISTO l'esito della votazione sull'emendamento proposto, nel testo sopra riportato;

PROCEDUTOSI a votazione sulla proposta di deliberazione come emendata, con il seguente esito, proclamato dal presidente con l'assistenza degli scrutatori:

- presenti: 28 (assenti: DeCampus, Dessi E., Sarritzu Guido)
- favorevoli: 28;
- contrari: nessuno;
- astenuti: nessuno;

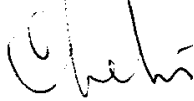
DELIBERA

1. di approvare le "Linee guida generali per l'attuazione dei Piani di Risanamento Urbanistico senza eventuali varianti sostanziali" che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
2. di dare mandato al dirigente del settore urbanistica di applicare le linee guida di cui al punto 1) e di compiere tutti gli atti conseguenti per tale applicazione;
3. di dare alla presente deliberazione, con separata votazione palese (favorevoli 28 su 28 presenti e votanti – assenti DeCampus, Dessi E., Sarritzu Guido), immediatamente esecutività ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

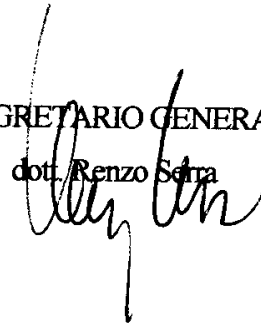
IL PRESIDENTE

Prof. Carlo Melis



IL SEGRETARIO GENERALE

dot. Renzo Serra



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA
SEGRETARIA GENERALE

Pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi, del 30-05-06

al 14-06-06 ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T.U.E.L.

Diventa esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L.

Quartu Sant'Elena

IL SEGRETARIO GENERALE

(1)

oooOooo

**COMUNE
DI
QUARTU SANT'ELENA**

PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO
(L. 47/85 e L.R. 23/85)

**LINEE GUIDA GENERALI
PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO
SENZA EVENTUALI VARIANTI SOSTANZIALI**

Quartu Sant'Elena li Maggio 2006

OooOooo

Il Coordinatore dell'Ufficio
per l'attuazione dei P.R.U.

Il Dirigente

LINEE GUIDA GENERALI
PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO
SENZA EVENTUALI VARIANTI SOSTANZIALI

ls
ef

PREMESSA

Per la redazione dello schema di convenzione e per l'attuazione dei P.R.U. escludendo eventuali Varianti sostanziali, dovranno considerarsi immodificabili i seguenti parametri :

- 1 - Perimetrazione di Piano;
- 2 - Volumetrie complessive dei singoli P.R.U.;
- 3 - Standards dei Piani di Risanamento.

L'attuazione dei PRU può avvenire anche per sub-comparti attuativi per stralci esecutivi funzionali che rispettino ciascuno le previsioni di piano del comparto unitario.

Una Variante non sostanziale può comunque prevedere nel computo la riduzione fittizia della Superficie territoriale, suddividendola in Superficie Lorda e Superficie Netta al netto delle superfici dei lotti su cui insistono i fabbricati edificati legittimamente ante 67 e assentiti post 67, con dimostrazione della legittimità dell'immobile e del lotto urbanistico di pertinenza. Per i fabbricati legittimi antecedenti all'entrata in vigore della L. 765/67 non sussisteva l'obbligo della cessione di aree per standards, mentre per i fabbricati legittimi, realizzati successivamente all'entrata della L. 765/67, ogni nuovo intervento di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione dovrà in generale provvedere alla compensazione degli standards medesimi, con riferimento a 18 mq/abitante, come meglio indicato dall'art. 6 del D.R.A.E.L. n. 2266/U/83.

Ricordando che i volumi regolari, siano essi realizzati antecedentemente il 1967 o assentiti post 67, non partecipano, in generale, alla ripartizione degli oneri di urbanizzazione, si può riconoscere di "cristallizzare" tali volumi e stralciarli dal calcolo della volumetria complessiva del Piano di Risanamento, prevedendo quindi l'incremento dei volumi utilizzabili nel comparto, mediante studio planovolumetrico, per nuove unità nei lotti liberi e volumi di completamento in quelli con indice inferiore all'indice fondiario medio, con successivo atto d'obbligo di cessione delle aree per standards.

Le destinazioni d'uso previste per le volumetrie realizzate e realizzabili sono quelle residenziali, servizi annessi alle residenze, turistico residenziali, comunque tutte le destinazioni compatibili con le destinazioni di zona F e zona C.

Analogamente, visto che i Piani di Risanamento Urbanistico, nei casi verificati, sono stati adottati antecedentemente all'entrata in vigore dei Condoni Edilizi con le L. 724/94 e L. 326/03, e relative Leggi Regionali di riferimento, i volumi abusivi realizzati, e sanabili ai sensi delle leggi su indicate, non dovranno essere considerati nel dimensionamento dei piani di risanamento e si dovrà fare riferimento, quindi, ai volumi da realizzarsi nei lotti liberi e ai volumi residui di completamento.

Infine è' necessario attivare i Consorzi come soggetti attuatori dei P.R.U., ricordando che ai sensi del comma 2 dell'art. 32 della L.R. 23/85, i proprietari di immobili abusivi e di superfici territoriali non edificate ricadenti all'interno della perimetrazione degli insediamenti abusivi, devono riunirsi in Consorzio volontario, per partecipare all'attuazione, anche parziale, dei Piani di Risanamento Urbanistico, con personalità giuridica a rappresentare tutti gli aderenti.

METODO PEREQUATIVO

Risulta inoltre CONDIZIONE NECESSARIA, che qualsiasi Variante sia ricondotta alla massima perequazione nella ripartizione delle volumetrie di completamento generale e per singolo lotto, ottenute considerando nelle proposte progettuali le presenti linee guida generali, per attribuire a ciascun proprietario di aree territoriali all'interno dei PRU un indice territoriale di edificabilità (di completamento o di edificazione ex novo) che tenga conto della volumetria realizzata nel singolo lotto attribuitogli. Per l'individuazione del volume di completamento da attribuire ai proprietari di aree libere e/o edificate, occorre verificare il rispetto dell'indice territoriale medio di rispetto di 0.375 mc/mq.

INQUADRAMENTO ATTUALE P.R.U.

Il Comune s'impegna a fotografare la situazione attuale dei singoli P.R.U. per confrontarla con la situazione presente al momento di perimetrazione dei P.R.U. medesimi, e si provvederà a fornire tutte le informazioni, con l'ausilio dei tecnici interessati ai piani, relative alle unità immobiliari realizzate ante 67, assentite post 67, soprattutto per individuare il lotto urbanistico in cui sono state realizzate, e quelle relative ai condoni edilizi relativi alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.

Tale inquadramento permetterà al Comune di richiedere ed evidenziare la necessità di riqualificazione dei comparti individuati dalla perimetrazione dei Piani di Risanamento.

Con apposite delibere di Consiglio Comunale verranno individuati i tempi di presentazione delle proposte delle varianti progettali e i tempi delle loro attuazioni, nonché lo schema tipo di convenzione generale valido per i piani di risanamento.

VARIANTI SOSTANZIALI URBANISTICHE DEI P.R.U.

Qualsiasi Variante Sostanziale, cioè in variante al PUC, dovrà essere approvata nel rispetto e con le procedure della Normativa vigente, L. 45/89 e successive modifiche ed integrazioni e delle Norme di Salvaguardia ai sensi dell'art.3 della L.R. 8/04, salvo quanto indicato negli art. 4, Interventi ammissibili, ed art. 8, delle Norme Transitorie, della legge medesima, in attesa dell'approvazione di Piano Paesaggistico Regionale e della Nuova Legge dell'Urbanistica in Sardegna

LINEE GUIDA

1. LINEE GUIDA NELLA GESTIONE DEI VOLUMI ESISTENTI E DA REALIZZARE

Nel presente Paragrafo vengono dettate le linee guida da utilizzare nella gestione dei volumi urbanistici insistenti nei Piani di Risanamento Urbanistico :

- a) I volumi realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 765/67 (modifiche alla L. 1150/42) e quelli assentiti post 1967, con dimostrazione e determinazione del lotto urbanistico al 1967 o al momento del rilascio della licenza/concessione edilizia, non dovendo partecipare alla ripartizione degli oneri di urbanizzazione, potranno essere esclusi con la relativa superficie del lotto di pertinenza, dai volumi esistenti all'interno del perimetro al momento di adozione del medesimo;
- b) I volumi relativi alle istanze di condono, se sanabili, presentate ai sensi della L. 47/85, verranno considerati complessivamente così come individuati al momento dell'approvazione del singolo piano di risanamento;
- c) I volumi relativi alle istanze di condono, se sanabili, presentate ai sensi delle L. 724/94 e L. 326/03, come già indicato nelle premesse, non devono far parte del dimensionamento dell'eventuale variante o stralcio funzionale, in quanto fuori disciplina dei singoli P.R.U.;
- d) Per quanto riguarda i volumi da realizzare sui lotti liberi, che dovranno avere maggiore priorità, e nel calcolo degli eventuali volumi di completamento da prevedersi nei lotti fondiari non ancora intasati, in conformità delle Norme d'attuazione del P.R.U. , del P.U.C. e del R.E. vigente, si applicherà l'indice massimo ottenibile nel rispetto dei criteri di perequazione e della volumetria massima realizzabile.

(5)

e) Per i volumi non sanabili, sarà applicata la normativa vigente in materia, compresa l'eventuale demolizione o l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale e non dovranno essere considerati nel computo globale dei volumi.

2. LINEE GUIDA NELLA GESTIONE DELLA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le linee guida da utilizzare nella ripartizione degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, interna al Consorzio, relativi all'attuazione dei singoli P.R.U., si possono sinteticamente elencare come segue :

- a) I volumi realizzati precedentemente all'entrata in vigore della 765/67 (modifiche alla L. 1150/42) e quelli assentiti post 1967, fatta salva la dimostrazione della liceità del preesistente e del lotto urbanistico, non partecipano alla ripartizione degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, oppure qualora vengano inseriti nel computo globale dei volumi del comparto, il Comune si sostituirà e verserà al Consorzio, per la quota determinata dal volume relativo esistente nel lotto con riferimento massimo all'Indice di 0.75 mc/mq;
- b) I volumi, se sanabili, relativi alle istanze di Condonò Edilizio presentate ai sensi della L. 47/85, parteciperanno nella ripartizione degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, versando integralmente al Consorzio per la quota proporzionale al volume abusivamente realizzato;
- c) Relativamente ai volumi sanabili, di cui alle istanze di Condonò Edilizio, presentate ai sensi delle L. 724/94 e L. 326/03, ricordando quanto indicato nel paragrafo precedente, non dovendo far parte del dimensionamento dell'eventuale variante o stralcio funzionale in quanto fuori disciplina dei singoli P.R.U, gli oneri d'urbanizzazione non potranno che fare riferimento esclusivamente ai volumi da realizzarsi nei lotti liberi e ai volumi residui di completamento.
- d) Infine, i volumi ancora da realizzare sui lotti liberi e gli eventuali volumi di completamento nei lotti fondiari non ancora intasati, se reperibili e realizzabili nel rispetto del Regolamento edilizio e delle norme vigenti, parteciperanno per intero alla ripartizione degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, versando, la quota proporzionale ai volumi previsti, al Consorzio.

3. LINEE GUIDA NELLA GESTIONE DELLA MONETIZZAZIONE PER LA CESSIONE DI AREE PER STANDARDS

La cessione di aree per standards deve, in generale, comportare l'accorpamento delle aree per Servizi pubblici e privati, salvo per le aree per servizi privati eventualmente distribuite all'interno dei lotti.

La compensazione delle aree in cessione per standards viene generalmente meglio rappresentata dal Quadro Comparativo, interno al Consorzio, degli importi che i proprietari delle aree cedute in eccesso devono introitare e degli importi di coloro che sono impossibilitati a cedere integralmente devono versare; nel particolare si evidenziano i criteri applicativi relativamente ai lotti fondiari e alle volumetrie in gioco :

- a) I volumi realizzati precedentemente all'entrata in vigore della 765/67 (modifiche alla L. 1150/42), fatta salva la dimostrazione della liceità del preesistente, non comportano la cessione di aree per standards;
- b) I volumi assentiti post 1967, in generale non comportano la cessione di aree per standards, salvo l'eventuale monetizzazione al Consorzio delle quote, mediante l'applicazione dello standards di 18 mq/ab, qualora i relativi volumi vengano inseriti nel computo globale, subordinando il pagamento alla verifica delle cessioni eventualmente formalizzate;
- c) I volumi, se sanabili, relativi alle istanze di Condono Edilizio presentate ai sensi della L. 47/85, comportano la monetizzazione con versamento al Consorzio, per compensazione delle mancate aree di cessione per standards;
- d) Relativamente ai volumi, se sanabili, di cui alle istanze di Condono Edilizio presentate ai sensi della L. 724/04 e L. 326/03, ricordando quanto indicato nei paragrafi precedenti, non dovendo far parte del dimensionamento dell'eventuale variante o stralcio funzionale in quanto fuori disciplina dei singoli P.R.U, la cessione e l'eventuale monetizzazione dovrà avere per riferimento le cessioni per standards previste per i lotti di pertinenza.
- e) In generale, i volumi da realizzare sui lotti liberi e gli eventuali volumi di completamento, se realizzabili nel rispetto del Regolamento edilizio e delle norme vigenti nei lotti fondiari non ancora intasati, comportano la monetizzazione per intero al Consorzio a compensazione delle mancate aree di cessione per standards.

4. LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DELLA COMPENSAZIONE DEGLI ECCESI DI VOLUMI CONSEQUENTI ALLE ISTANZE DI CONCESSIONE IN SANATORIA PRESENTATE AI SENSI DELLE L. 724/94 E L. 326/03

I volumi in eccesso, dovuti alle istanze di condono presentate ai sensi delle leggi su indicate, rispetto ai volumi previsti nei lotti liberi e ai volumi di completamento, nei lotti non intasati, comportano il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle parametriche calcolate in conformità alle leggi che disciplinano la materia, all'atto della definizione del Condono Edilizio.

5. LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DEGLI ONERI E DELLA MONETIZZAZIONE DELLE CESSIONI PER STANDARDS PER I NON ADERENTI AL CONSORZIO

Con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 119 del 11 agosto 2004 d'approvazione di Schema di Convenzione, si rammenta che per coloro che non aderiscono alla forma consortile, si sostituirà l'Amministrazione Comunale che porrà a carico di ciascuno di essi le spese da sostenere per l'esecuzione delle opere e per la monetizzazione delle cessioni per gli standards urbanistici.

Verrà delegato nel contempo il Consorzio per l'espletamento delle procedure di acquisizione tramite esproprio, a sua cura e spese, delle aree ricadenti nel P.R.U. che pregiudicano l'attuazione del piano medesimo. L'Amministrazione, inoltre, sospenderà il procedimento amministrativo del rilascio delle concessioni relative e provvederà all'annullamento dei volumi di completamento eventualmente previsti nei lotti.

In particolare si riportano di seguito le varie casistiche analizzate :

a) il presente punto vale per gli eventuali volumi inseriti come esistenti e non congelati nel dimensionamento globale del P.R.U. :

Per i proprietari dei volumi realizzati precedentemente all'entrata in vigore della 765/67 (modifiche alla L. 1150/42) e quelli assentiti post 1967, fatta salva la dimostrazione della liceità del preesistente e del lotto urbanistico di pertinenza, il Comune consentirà la compensazione delle loro quote mancanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria; Il Comune provvederà nel contempo al recupero del dovuto, con ingiunzione di pagamento, ponendo a carico di ciascuno dei proprietari tutti i costi e le spese;

b) Per i proprietari dei volumi relativi alle istanze di Condonò Edilizio, se sanabili, presentate ai sensi della L. 47/85, il Comune consentirà la compensazione delle loro quote mancanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, provvedendo nel contempo al recupero del dovuto, con ingiunzione di pagamento, ponendo a carico di ciascuno dei proprietari tutti i costi e le spese;

c) Per i proprietari dei volumi relativi alle istanze presentate ai sensi delle L. 724/94 e L. 326/03, ricordando quanto indicato nei paragrafi precedenti, non dovranno essere considerati nel dimensionamento del piano di risanamento e si dovrà fare riferimento, quindi, ai volumi da realizzarsi nei lotti liberi e ai volumi residui di completamento, come indicato nel successivo punto d), rimandando al Condonò Edilizio per la determinazione degli oneri concessori;

d) Per i proprietari dei volumi da realizzare nei lotti fondiari liberi e dei volumi di completamento, il Comune consentirà la compensazione delle loro quote mancanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, provvedendo inoltre all'esproprio del lotto libero, destinando gli eventuali lotti edificabili all'edilizia economica residenziale e/o popolare.

(8)

6. LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DEI VOLUMI ABUSIVI NON SANABILI IN QUANTO IN
CONTRASTO CON IL PIANO DI RISANAMENTO ADOTTATO

Ai sensi dell L.47/85, L.724/94, L.326/03 e s.m.i., per le opere abusive non sanabili in quanto in contrasto con i P.R.U. adottati si può evidenziare la seguente casistica:

- a) presentazione e approvazione di un'eventuale variante minimale e non sostanziale redatta in applicazione del metodo perequativo, senza inficiare gli altri lotti fondiari e gli standard di piano, che renda sanabili i volumi in oggetto;
- b) i fabbricati non sanabili e non demoliti dal proprietario verranno, con espressa volontà del consiglio comunale, acquisiti al patrimonio comunale nel rispetto della normativa vigente in materia.

ALTRE SPECIFICHE GENERALI

RIGUARDANTI L'ATTUAZIONE DEI PIANI

Tutte le opere d'urbanizzazione primaria, nessun'esclusa, siano esse relative alle strade interne che alle strade di piano di risanamento all'interno del perimetro dello stesso, da realizzare per l'attuazione dei P.R.U. sono a totale carico del Consorzio;

oooOooo